

## BAB VI

### KONSEP PERENCANAAN DAN PROGRAM DASAR PERANCANGAN

#### 6.1 Konsep Dasar Perencanaan

Berdasarkan bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan bahwa tapak kawasan difungsikan sebagai kawasan wisata baru untuk menambah tempat wisata yang tahan krisis. Hotel yang direncanakan merupakan hotel bintang 5 yang mampu memenuhi tuntutan kebutuhan akomodasi dan perkembangan pariwisata dan perekonomian khususnya di Bengkulu. Fasilitas akomodasi ini kapasitasnya direncanakan untuk skala wisata perorangan, keluarga, ataupun kelompok (*group*).

Perencanaan bertujuan sebagai tempat peristirahatan baik sementara ataupun untuk tinggal selama beberapa hari di dalamnya. Dan melalui berbagai analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Di harapkan dengan perencanaan ini nantinya dapat menarik lebih banyak wisatawan dan pebisnis untuk berkunjung ke Bengkulu.

#### 6.2. Konsep Dasar Perancangan

##### 6.2.1. Perancangan Pola Hubungan Kawasan Hotel

Antara hotel dengan fasilitas-fasilitas wisata lainnya harus saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Hal tersebut di pengaruhi oleh aspek kontekstual dan aspek teknis kawasan:

- Sirkulasi dibuat dengan menyatukan unsur lingkungan kawasan. Membentuk suatu pola yang memberikan hubungan erat antar tempat yang dituju sehingga dapat mengontrol aktifitas wisatawan dan pebisnis
- Identifikasi jalur pedestrian berdasarkan elemen-elemen *street furniture*.
- Penggunaan *signages* yang menjadi petunjuk sirkulasi pada kawasan.
- Penambahan *open space* dengan elemen keras dan lunak guna mengarahkan, membatasi, menerangi, mengatur kenyamanan thermal lingkungan dan meligkupi agar suasana lebih asri, alami, dan teratur.

##### 6.2.2. Perancangan Bangunan dan Ruang Kawasan Hotel

Beberapa kriteria yang harus dipenuhi bangunan hotel, antara lain :

- Dapat menampung sesuai kapasitas yang dibutuhkan.
- Keberadaan bangunan harus memenuhi peraturan yang ditetapkan pemerintah daerah setempat seperti persyaratan dasar bangunan (KDB), ketinggian bangunan, danlain-lain.
- Perencanaan dan perancangan hotel tidak boleh lepas dari faktor lingkungan sebagaimana konsep arsitektur modern.
- Keberadaan bangunan harus mengacu pada kaidah arsitektural baik fungsional, estetika maupun struktural.

### 6.2.3. Perancangan Arsitektur Neo-Vernakular

Resort merupakan bangunan wisata, oleh sebab itu resort harus memiliki karakter khas yang tidak bisa ditemukan di tempat lain. Arsitektur Neo-Vernakular dirasa pas untuk menjawab permasalahan tersebut. Berikut ciri Arsitektur Neo-Vernakular:

- a. Hubungan Langsung, merupakan pembangunan yang kreatif dan adaptif terhadap arsitektur setempat disesuaikan dengan nilai-nilai/fungsi dari bangunan sekarang.
- b. Hubungan Abstrak, meliputi interpretasi ke dalam bentuk bangunan yang dapat dipakai melalui analisa tradisi budaya dan peninggalan arsitektur.
- c. Hubungan Lansekap, mencerminkan dan menginterpretasikan lingkungan seperti kondisi fisik termasuk topografi dan iklim
- d. Hubungan Kontemporer, meliputi pemilihan penggunaan teknologi, bentuk ide yang relevan dengan program konsep arsitektur
- e. Hubungan Masa Depan, merupakan pertimbangan mengantisipasi kondisi yang akan datang.
- f. Bukan seoptimal mungkin untuk mendapatkan penghawaandan pencahayaan alami sehingga tercipta suatu kenyamanan thermal.
- g. Banyak mengaplikasikan material bangunan alami pada semua bagian dan detail bangunan.
- h. Mengoptimalkan vegetasi

### 6.2.4. Perancangan Sistem Struktur dan Konstruksi Hotel

Sistem struktur dan konstruksi yang digunakan disesuaikan dengan bentuk bangunan dan fungsi bangunan.

- a. Bangunan menggunakan modul horizontal dan vertikal dengan mempertimbangkan aktivitas yang akan diwadahi, kapasitas, karakter jenis ruang, dan penataan perabot yang memerlukan persyaratan tertentu.
- b. Sistem Struktur  
Sistem sub struktur yang akan digunakan untuk bangunan hotel ini adalah pondasi tiang pancang. Sistem super struktur yang digunakan adalah struktur rangka (grid) berupa balok dan kolom, sistem up struktur yang digunakan adalah atap datar atau atap beton.
- c. Sistem Konstruksi  
Sistem konstruksi yang akan digunakan adalah sistem konstruksi beton dikarenakan bahan mudah didapat dan mudah dalam pelaksanaan, memiliki kesan kokoh, serta memungkinkan berbagai macam variasi finishing dalam mencapai penampilan karakter yang natural.

### 6.2.5. Perancangan Mekanikal-Elektrikal dan Utilitas Hotel

- a. Pencahayaan terdiri dari pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Pencahayaan alami digunakan pada siang hari untuk *skylight* pada lobby, plasa, conference room dan lain sebagainya. Untuk unit kamar hotel dibuat jendela-jendela untuk memasukkan cahaya matahari kedalam kamar. Sedangkan pencahayaan buatan merata digunakan untuk koridor, dinding, lantai dan unit kamar serta fasilitas hotel yang aktivitasnya tidak memerlukan pengamatan khusus.

- b. Sumber tenaga listrik utama yang digunakan adalah dari PLN yang disalurkan ke gardu utama setelah melalui transformator, aliran listrik di distribusikan ke tiap-tiap lantai melalui *Sub Distribution Panel* (SDP). Sedangkan energi listrik cadangan menggunakan generator set dengan *automatic switch system* yang terletak pada ruangan dengan dinding berganda/*glass wools* untuk meredam suara dan getaran.
- c. Memakai penghawaan buatan. Karena terletak di iklim tropis menyebabkan suhu nyaman yang diinginkan dalam suatu bangunan belum bisa tercapai. AC setempat digunakan dalam unit kamar sedangkan AC Central digunakan untuk lobby, fasilitas indoor, kantor pengelola dan lain sebagainya.
- d. Jaringan komunikasi internal dan eksternal.
- e. Jaringan air bersih menggunakan air bersih dari artetis dan PDAM yang di distibusikan ke tiap lantai melalui sstem down feed.
- f. Jaringan air kotor yang dilakukan proses penyaringan / pembersihan dlu sebelum sampai pada pembuangan akhir.
- g. Jaringan persampahan dengan sistem manual pewadahan dan pengumpulan di setiap kamar yang kemudian dibawa ke TPS.
- h. Penangkal petir menggunakan sistem Faraday yang menggunakan tiang-tiang *bliksem split* dengan tinggi 30cm, diatas atap bangunan yang dipasang setiap 3,5m. Tiang yang satu dengan yang lainnya dihubungkan dengan kawat tembaga dan turun melalui kawat menuju arde.
- i. Pemadam kebakaran menggunakan *hydrant* dan *fire extinguisher* di setiap ruang publik yang memungkinkan. Dan untuk sarana deteksi dan alarm kebakaran menggunakan heat and smoke detector. Pada tiap tiap ruangan dipasang sprinkler yang bekerja jika suhu mencapai 60-70°C. Penutup kacapada sprinkler akan pecah dan menyemburkan air. Jarak antar sprinkler biasanya 4 m di dalam ruangan dan 6 meter di koridor.
- j. Sistem transportasi vertical menggunakan lift yang dapat diakses oleh semua tamu hotel. Sistem transportasi horizontal menggunakan hall dan koridor
- k. Keamanan lingkungan dengan menggunakan pos-pos penjagaan dengan pengontrolan secara rutin dan berkala, CCTV, Security Checking.

### 6.3. Program Ruang

#### 1. Rekapitulasi Ruang

**Tabel 6.1 Program Ruang**

NO.	JENIS RUANG	LUAS (m <sup>2</sup> )
KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM		
1.	Lobby	120,8
2.	Lounge	81,54
3.	Lavatory	26,9
4.	Front office	45,3
5.	Ruang yang disewakan	226,5
Jumlah		501,04
Sirkulasi 30%		150,3
Jumlah Keseluruhan		651
KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA		

1.	Meeting Room	
	• Besar	284,18
	• Kecil	238,5
2.	Restaurant	
	• Main Dining Room	285
	• Dapur	95
	• Bar and Coctail	351.25
	• Lavatory	29,7
	• Kasir	12
3.	Coffe Shop	225
4.	Function Room	
	•Rg. Pertemuan	1250
	•Pre Function Room	375
	•Ruang Ganti	416,7
	•Pantry	416,7
	•Rg. Operator	15
	•Gudang perabot	250
	•Lavatory	29,7
5.	Sport Area	
	• Swimming Pool	450
	• Fitness Center	370,25
	• Tennis Court	528,9
	• Banana Boat dan Jet Ski	
6.	Kids Club	80
7.	Musholla	57,8
Jumlah		5652,53
Sirkulasi 30%		1695,75
Jumlah Keseluruhan		7348
KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP		
1 .	Presidential Room	90
2.	Executive Suite Room	406,24
3.	Suite Honeymoon Pool Room	475
4.	Junior Suite Room	3800
5.	Horison Suite Room	210
6.	Deluxe Room	1020
7.	Cottage	512
Jumlah		6512,24
Sirkulasi 30%		1953,6
Jumlah Keseluruhan		8465,84
KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA		
1.	Rg.General Manager Office	22.5
2.	Rg. Assistance General Manager Office	18
3.	Rg. Room Office	18

4.	Rg. Food and Baverage Office	18
5.	Rg. Marketing Office	18
6.	Rg. Human Resource Office	18
7.	Rg. Purchasing Office	18
8.	Rg. Accounting Office	18
9.	Rg. Engineering Office	18
10.	Rg. Administration office	18
11.	Rg. Security and Parking office	18
12.	Meeting Room	60
13.	Lavatory	12
Jumlah		274.5
Sirkulasi 30 %		82.35
Jumlah Keseluruhan		356
KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN		
1.	Uniform Boy	13
2.	Room Boy Station	75
3.	House Keeping Office	105
4	Ruang karyawan	
	• Rg. Makan	108
	• Rg. Training	80
	• Rg. seragam & locker	144
	• Mushola	
	○ Ruang shlt	7
	○ Rg. wudhu	1,6
	• Lavatory	6
5.	Lost and found room	15
6.	Laundry and dry cleaning	96
7.	Dapur utama	
	• Dapur utama	135
	• Pantry	36
10	Receiving area/ loading dock	105
11.	Gudang	
	• Gdg. Kering	27
	• Gdg, dingin	34
	• Gdg. Sayuran	34
	• Gdg. Peralatan dapur	41
	• Gdg. Minuman	30
	• Gdg. Botol kosong	30
	• Gdg. Perabot	135
	• Gdg. Peralatan	30
	• Gdg. Bahan bakar	3
	• Gdg Penerimaan	45
12.	Ruang engineering	

	•Ruang genset	25
	•Ruang panel listrik	16
	•Ruang pompa air	25
Jumlah		1335,6
Sirkulasi 30 %		400,68
Jumlah Keseluruhan		1736

## 2. Rekapitulasi Area Parkir

**Tabel 6.2 Rekapitulasi Area Parkir**

NO.	JENIS RUANG	LUAS (M2)
KELOMPOK RUANG LUAR		
Ruang Parkir		
1.	Parkir mobil tamu menginap	2491,5
2.	Parkir mobil tamu tidak menginap	1155
3	Parkir motor tamu	247.5
4	Parkir mobil karyawan	577.5
5.	Parkir motor karyawan	225
Jumlah		4696,5
Sirkulasi 100 %		4696,5
Jumlah Keseluruhan		9393

## 3. Rekapitulasi Seluruh Ruang

No	Tabel 6.3 Rekapitulasi Seluruh Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
		Indoor dan outdoor Terbangun
1.	KELOMPOK RUANG KEGIATAN UMUM	651
2.	KELOMPOK RUANG TAMU BERSAMA	7348
3.	KELOMPOK KEGIATAN MENGINAP	8465
4.	KELOMPOK KEGIATAN PENGELOLA	356
5.	KELOMPOK KEGIATAN PELAYANAN	1376
6.	KELOMPOK RUANG PARKIR	9393
JUMLAH		27589

**Tabel 5.3** Rekapitulasi Pendekatan Program Ruang

Sumber : Analisa

Berdasarkan perhitungan program ruang, maka luas total lantai bangunan berikut area parkir adalah 27589 m<sup>2</sup>.

#### 6.4. Studi Besaran Tapak



Gambar 6.1 Lokasi Tapak Terpilih  
Sumber : RDTRK Kota Medan

Lokasi Perencanaan berada pada kawasan Pantai Panjang Bengkulu di Kelurahan Penurunan, Kecamatan Teluk Segara pada wilayah A BWK Kota Bengkulu. Peranan umum dari BWK A ini adalah sebagai pusat kota. Dengan fungsi khususnya adalah sebagai kawasan perkantoran, perdagangan, pariwisata, dan pendidikan. Dimana hampir seluruh situs wisata, baik itu wisata alam maupun wisata budaya berada pada BWK A. Adapun peraturan daerah setempat pada BWK A adalah :

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	= 40%
Koefisien Lantai Bangunan	= 6
Tinggi Maksimal Bangunan	= 7 lantai
Garis Sempadan Bangunan	= 10 m

Berikut adalah perhitungan mengenai luas tapak yang diperbolehkan untuk dibangun.

$$\begin{aligned}\text{Luas Tapak Tertutup Bangunan Maks} &= \text{Luas Tapak} \times \text{KDB} \\ &= 33.174 \text{ m}^2 \times 0,4 \\ &= 13269,6 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Jumlah lantai direncanakan akan memaksimalkan aturan daerah setempat yang memperbolehkan untuk membangun bangunan hingga 7 lantai. Maka luas tapak yang akan tertutup bangunan adalah:

Luas bangunan menutup tapak	= Luas bangunan / Jumlah lantai + Luas Parkir
	= $17532/7 + 9393$
	= $11897,57 \text{ m}^2$

Maka area tapak yang tersisah akan dipergunakan untuk ruang terbuka hijau